

BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN DI KABUPATEN INDRAGIRI HULU, PROVINSI RIAU

Tesis

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana Strata -2
Program Studi Magister Kenotariatan



Diajukan Oleh :

SRI REZEKY KHUMAYROH
BP : 1420123060

Pembimbing I : Dr. Kurnia Warman, SH., M.Hum.
Pembimbing II : Dr. AZMI FENDRI, SH,M.Kn.

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCA SARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2017

ABSTRAK

Balik Nama Sertipikat Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan di Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau

SRI REZEKY KHUMAYROH. 1420123060. Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Andalas. Padang 2017. Pembimbing I Dr. Kurnia Warman, SH., M.Hum, dan Pembimbing II Dr. AZMI FENDRI, SH,M.Kn.

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Indragiri Hulu. Pemegang Hak Pengelolaan di kabupaten Indragiri Hulu adalah Pemerintah Daerah (Pemda). Hak Pengelolaan salah satunya terdapat di Kelurahan Pasar Kota Rengat. Latar belakang penelitian ini adalah ketidaktahuan masyarakat terhadap proses jual beli Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan oleh pihak yang akan melakukan jual beli antara pihak keua dan pihak ketiga tentang adanya jangka waktu dalam sertipikat hak Guna Bangunan tersebut. Maka pada saat akan dibuatkannya Akta Jual Beli peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangatlah penting dalam hal ini untuk memeriksa terlebih dahulu jangka waktu dari sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut, sebelum dilakukannya peralihan hak atas tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kepastian hukum terhadap sertipikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang jangka waktunya telah berakhir.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris yang merupakan mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas. Kemudian dilakukan pendekatan lapangan untuk memperoleh informasi sebagai bahan penunjang. Alat pengumpulan data dilakukan melalui studi observasi, wawancara dan dokumentasi.

Berdasarkan hasil penelitian disimpulkan, bahwa tujuan proses peralihan hak atas tanah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang jangka waktunya telah berakhir tidak bias langsung dilaksanakan peralihan hak dengan jual beli karena sertipikat Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya telah berakhir secara langsung akan kembali kepada Pemegang Hak Pengelolaan yaitu Pemda Kabupaten Indragiri Hulu. Sebelum dilaksanakan proses penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT hak yang harus dilakukan pertama kali adalah pembaharuan aas sertipikat Hak Guna Bangunan yang jngka waktunya telah berakhir dengan mengajukan pembaharuan keada pemegang Hak Pengelolaan. Setelah itu barulah bisa dilaksanakan peralihan ha katas tanah Hak Guna Banguna di atas Hak Pengelolaan. Setelah dilakukannya penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT, maka yang akan dilaksanakan selanjutnya adalah pendaftaran Akta Jual Beli di Kantor Badan Pertanahan Nasioanal (BPN) untuk perubahan nama kepemilikan terhadap sertipikat Hak Guna Bnagunan tersebut.

Kata Kunci : Balik Nama, Hak Guna Bnagunan, dan Hak Pengelolaan.

ABSTRACT

Behind the Certificate of Right to Build Buildings on the Right of Management in Indragiri Hulu Regency, Riau Province

SRI REZEKY KHUMAYROH. 1420123060. Master Program of University of Andalas Notary. Padang 2017. Supervisor I Dr. Kurnia Warman, SH.M.Hum, and Advisor II Dr. AZMI FENDRI, SH, M.Kn.

This research was conducted in Indragiri Hulu Regency. Rightsholder in Indragiri Hulu district is Local Government (Pemda). One of the management rights is located in Kelurahan Pasar Rengat. The background of this study is the public's ignorance of the process of buying and selling of Right to Build on the Right of Management by parties who will conduct a sale and purchase between the parties and the third party about the duration in the certificate of Building Use Rights. Therefore, when the Deed of Sale and Purchase of the Deed of Land Authority (PPAT) is very important, it is necessary to first check the time period of the Land Use Rights Certificate prior to the transfer of land rights. This study aims to determine the legal certainty of the certificate of Right to Build on Right of Management whose term has expired.

The approach used in this study is the empirical juridical approach which is to review the legislation relating to the issues to be discussed. Then conducted field approach to obtain information as a supporting material. The data collection tool is done through observation, interview and documentation.

Based on the result of the research, it is concluded that the objective of the process of transfer of land for Hak Guna Bangunan over Right of Management whose term has expired is not directly biased to the transfer of rights with the sale and purchase because the land ownership certificate which has expired will be directly returned to the Rightsholder Management namely the Local Government of Indragiri Hulu Regency. Prior to the process of signing the deed of sale and purchase before the PPAT, the right to be performed first is the renewal of the aa certificate of Building Utilization Right which has expired by filing a renewal to the holder of Right to Management. Only then can the transfer of land of Hak Guna Bangunan land over Management Rights be carried out. After the signing of the deed of sale and purchase before the PPAT, then the next will be the registration of the Deed of Sale and Purchase at the Office of the National Land Agency (BPN) to change the name of the ownership of the Land Use Right Certificate.

Keywords: Reverse Names, Building Use Rights, and Management Rights